

# Årsredovisning

---

## *Brf Vaksala*

717600-2405

Styrelsen för Brf Vaksala får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 15
- Underskrifter	15

#7  
↑  
Kus

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Vaksala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Uppsala kommun.

#### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, Kvarngärdet 37:3 bebyggdes 1936 av J B Olson och är belägen i Uppsala kommun. Fastigheten består av ett flerbostadshus innehållande 25 lägenheter och en bostadsrättslokal med en total yta om 1 541 kvm.

#### Lägenhetsfördelning

12 st 1 rum och kök

12 st 2 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 33 571 000 kr, varav markvärdet motsvarar 17 600 000 kr och byggnadsvärdet 15 971 000 kr.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar till den 30 juni och därefter har fastigheten varit fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Bostadsrätterna/Söderberg Partners efter ny upphandling.

#### Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetskötseln har ombesörjts av UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB och lokalvården har PD Miljövårdsservice AB anlitat för.

#### Föreningsfrågor

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har under året inte haft någon anställd.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-05-09 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Jan Frischenfeldt	Ordförande
Malin Arild	Vice Ordförande
Anne-Marie Skölin	Ledamot
Mathias Sjöblad Hofacker	Ledamot
Ingela Funke Frischenfeldt	Sekreterare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Matilda Modig                      Ordinarie  
Annika Berglund                    Suppleant

Valberedning

Amadeus Walldén  
Olof Gustavsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-29.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 36 (37) medlemmar fördelade på 25 lägenheter och en lokal.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har tre medlemmar lämnat föreningen och två medlemmar har tillkommit.

Föreningen har en aktuell underhållsplan men valt att enbart se över det absolut nödvändigaste åtgärderna gällande fastigheten på grund av marknadsläget.

## Utfört underhåll

	<u>År</u>	<u>Tkr</u>
Filmning av avlopp	2011	
Fasadrenovering inkl. balkonger	2012	
Utvändig målning av fönster och takfot	2012	
Ny ytterbelysning	2012	
Stamspolning	2012	
Byte till eko-elplintar på parkeringarna	2013	
Renovering av cirkulationspumpar	2013	
Iordningställande av gäst/övernattningsrum	2013	
Nya spaltventiler med ljuddämpare	2014	
Ventilationsåtgärder	2014	
OVK	2015	
Byte av tvättmaskin	2015	
Stamspolning	2016	
Tvättmaskin	2018	
Renovering trapphus inkl. säkerhetsdörrar	2018	
Byte av termostater i samtliga lägenheter	2018	
Rörinspektion av golvbrunn i pannrum och hobbyrum	2018	
Renovering av källartrappa till lokalen	2019	
Byte av expansionskärl	2019	
Energideklaration	2019	
Ny torktumlare	2020	

Stamspolning	2021
OVK	2021
Tak	2021
Fönsterrenovering	2022
Värmeväxlare	2023
Byte av radiatorventiler	2023

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En ny värmeväxlare har installerats enligt tidigare punkt i underhållsplanen, se även not 15.

Byte av radiatorventiler i samtliga lägenheter, frisören och källaren.

### Flerårsöversikt

<u>År</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning, tkr	1 107	1 100	1 095	1 111	1 083
Årets resultat, tkr	-473	-382	-441	-11	-39
Soliditet, %	-209	-110	-87	-35	-35
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	677	654	654	654	635
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	94				
Skuldsättning/kvm, kr	1 636				
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	1 636				
Sparande/kvm, kr	91				
Räntekänslighet, %	2,42	2,62	2,12		
Energikostnad/kvm, kr	238	230	233	210	216
Eget kapital, tkr	-1 895	-1 422	-1 040	-599	-588
Taxeringsvärde, tkr	33 571	33 571	25 503	25 503	25 503
Årsavgift bostäder/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	691	654	654	654	635
Årsavgift lokaler/kvm upplåten med bostadsrätt, lokaler, kr	379	379	379	379	368
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	7,51	7,51	8,01	8,09	8,17
Genomsnittlig skuldränta, %	2,93	2,48	2,07	2,27	2,68
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	98				
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	260				
Antal överlåtelse, bostäder	2	5	6	3	2
Antal överlåtelse, lokaler	0	0	0	0	0
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	39 394	43 954	47 146	37 560	40 171

JFF

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: *\*Tidigare års genomsnittliga årsavgift är inte helt jämförbara med årets då 2023 år beräkningsgrunder baseras på Bokföringsnämndens nya allmänna råd (BFNAR 2023:1).*

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten innebär följande för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta kommer att ske via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

JH MA A  
MH AUS  
MM

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 850	686 917	-1 814 677	-381 726
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-381 726	381 726
Förändring av yttre fond		-249 844	249 844	
Årets resultat				-472 915
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>87 850</b>	<b>437 073</b>	<b>-1 946 559</b>	<b>-472 915</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 946 559
Årets resultat	-472 915
<i>Summa</i>	<i>-2 419 474</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	151 000
lanspråktagande av yttre fond	-456 700
Balanseras i ny räkning	-2 113 774
<i>Summa</i>	<i>-2 419 474</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

JFF  
MA  
MH  
MN  
AUS

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 106 973	1 100 443
Övriga rörelseintäkter	2	6 637	–
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 113 610</b>	<b>1 100 443</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 311 403	-1 231 698
Personalkostnader	8	-38 365	-38 365
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-163 223	-160 321
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 512 991</b>	<b>-1 430 384</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-399 381</b>	<b>-329 941</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-1	4 687
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		235	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 768	-56 510
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-73 534</b>	<b>-51 785</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-472 915</b>	<b>-381 726</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-472 915</b>	<b>-381 726</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-472 915</b>	<b>-381 726</b>

JFF  
MA  
MH  
AUS  
H.M.

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	24 500	24 500
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Fastighetsförbättringar	10	506 855	670 078
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		531 355	694 578
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>531 355</b>	<b>694 578</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 768	6 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	77 874	64 528
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		84 642	71 159
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		290 287	527 115
<i>Summa kassa och bank</i>		290 287	527 115
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>374 929</b>	<b>598 274</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>906 284</b>	<b>1 292 852</b>

JFF  
MA  
MH  
MS  
M-U



2023-12-31 2022-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget Kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser		87 850	87 850
Fond för yttre underhåll		437 073	686 917
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>524 923</i>	<i>774 767</i>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-1 946 559	-1 814 677
Årets resultat		-472 915	-381 726
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 419 474</i>	<i>-2 196 403</i>

**Summa eget kapital**

**-1 894 551 -1 421 636**

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån	12	2 521 000	2 521 000
---------------	----	-----------	-----------

**Summa långfristiga skulder**

**2 521 000 2 521 000**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		153 391	82 186
Skatteskulder		4 351	2 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	122 093	108 702

**Summa kortfristiga skulder**

**279 835 193 488**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**906 284 1 292 852**

JFF  
MA  
MH  
AUS  
M

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-399 381	-329 941
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	163 223	160 321
Erhållen ränta	235	38
Erhållen utdelning	-	4 687
Erlagd ränta	-73 768	-56 510
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-309 691</i>	<i>-221 405</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-13 483	15 392
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	86 346	-1 565
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-236 828</b>	<b>-207 578</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetalning, amortering av lån	-	477 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>477 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-236 828</b>	<b>269 422</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>527 115</b>	<b>257 695</b>
Kursdifferens i likvida medel	-	-2
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>290 287</b>	<b>527 115</b>

JFF

MA



M4

Alls

M4

## NOTER

### Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Stamreovering 4%

Fasadreovering 5%

Gästlägenhet 10%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 1	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter, bostäder	963 917	963 917
	Årsavgifter, lokal	25 803	25 803
	Hysesintäkter, garage	12 000	9 000
	Hysesintäkter, parkeringsplatser	47 032	45 300
	Övernattnings/gästlägenhet	1 600	2 300
	Bredbandsavgifter	54 000	52 920
	Avgift för andrahandsuthyrning	2 625	1 208
	Öresavrundning	-4	-5
	Summa	<b>1 106 973</b>	<b>1 100 443</b>

Vatten och uppvärmning ingår i årsavgiften. När det gäller hushållsel så har medlemmarna egna abonnemang.

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2023	2022
	Elstöd	6 637	-
	Summa	<b>6 637</b>	-

Not 3	Reparationer & underhåll	2023	2022
	Löpande reparationer	40 261	42 352
	Reparationer tvättstuga	-	4 724
	Trädgård	2 571	11 900
	Summa	<b>42 832</b>	<b>58 976</b>

JFF  
MH  
MA  
ST

Not 4	Planerat underhåll	2023	2022
	Värmeväxlare	336 828	–
	Radiatorventiler	117 747	–
	Fönsterrenovering	2 125	400 844
	Summa	<b>456 700</b>	<b>400 844</b>

Not 5	Driftskostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel	72 452	67 692
	Snöröjning & sandning	13 633	1 063
	El	34 359	47 101
	Uppvärmning	250 721	234 840
	Vatten	82 278	73 190
	Sophämtning	41 733	39 245
	Container/tippavgifter	3 388	3 125
	Fastighetsförsäkring	35 540	34 780
	Kabel-TV	60 552	58 404
	Städning	51 444	49 380
	Bredband	49 581	49 500
	Kostnader i samband med städdag	–	888
	Övriga serviceavtal	7 149	7 010
	Summa	<b>702 830</b>	<b>666 218</b>

Övriga serviceavtal avser föreningens nyckelavtal med Certego.

Not 6	Övriga rörelsekostnader	2023	2022
	Förbrukningsmaterial	5 350	1 625
	Telefon & post	2 494	2 677
	Föreningsgemensamma aktiviteter	549	1 384
	Ekonomisk förvaltning	43 500	41 625
	Övriga administrationskostnader	3 658	7 220
	Bankkostnader	3 175	2 643
	Medlemsavgifter	4 880	4 800
	Summa	<b>63 606</b>	<b>61 974</b>

Not 7	Fastighetsskatt & Kommunal fastighetsavgift	2023	2022
	Fastighetsskatt	5 710	5 710
	Fastighetsavgift	39 725	37 975
	Summa	<b>45 435</b>	<b>43 685</b>

JFF  
MH MA  
AUS

Not 8	Medelantalet anställda	2023	2022
	Medelantalet anställda	0	0

Till styrelse har ett arvode om 30 000 kr utbetalats. Utöver utbetalda arvoden har lagstadgade sociala avgifter om 8 365 kr betalats av föreningen.

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	354 000	354 000
	Utgående anskaffningsvärden	354 000	354 000
	Ingående avskrivningar	-329 500	-329 500
	Utgående avskrivningar	-329 500	-329 500
	<b>Redovisat värde</b>	<b>24 500</b>	<b>24 500</b>

Det redovisade värdet om 24 500 kr avser föreningens mark som inte är föremål för avskrivning.

Not 10	Övriga materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 417 644	4 417 644
	Utgående anskaffningsvärden	4 417 644	4 417 644
	Ingående avskrivningar	-3 747 566	-3 587 245
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-163 223	-160 321
	Utgående avskrivningar	-3 910 789	-3 747 566
	<b>Redovisat värde</b>	<b>506 855</b>	<b>670 078</b>

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Returpappercentralen	7 719	7 616
	Fastighetsförsäkring	11 606	17 939
	Certego	4 226	4 130
	Telenor	8 250	8 250
	ABJ Boförvaltning	11 743	11 461
	Tele2	15 431	15 132
	UBC Teknisk förvaltning	18 899	-
	<b>Summa</b>	<b>77 874</b>	<b>64 528</b>

JFF  
MA  
MH  
AUS

Not 12	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	Stadshypotek, 4,95% ffd 2024-01-17	495 000	495 000
	SEB, 1,20% ffd 2024-05-28	542 000	542 000
	SEB, 1,19% ffd 2026-05-28	384 000	384 000
	SEB, löst under året	–	600 000
	SEB, löst under året	–	500 000
	Stadshypotek, 4,19% ffd 2024-03-01	500 000	–
	Stadshypotek, 4,80% ffd 2024-02-27	600 000	–
	<b>Summa</b>	<b>2 521 000</b>	<b>2 521 000</b>

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna räntekostnader	8 046	8 345
	Förskottsbetalda årsavgifter & hyror	114 047	100 357
	<b>Summa</b>	<b>122 093</b>	<b>108 702</b>

Not 14	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 578 500	3 578 500
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 578 500</b>	<b>3 578 500</b>

JFF  
MA  
MH  
SUS  
MM

Not 15      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Med anledning av marknadsläget har styrelsen bedömt att höja avgifterna med 10% från 2024-01-01 för att möta de ökade kostnaderna i form av höjda leverantörskostnader och räntor samt att inte genomföra något planerat underhåll under 2024. Styrelsen har tagit höjd i budgeten för oförutsedda kostnader och prioriterar fastigheten.

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 18 mars 2024



Jan Frischenfeldt



Anne-Marie Skölin



Ingela Funke Frischenfeldt



Malin Arild



Mathias Sjöblad Hofacker

Min revisionsberättelse har lämnats

18 mars 2024



Matilda Modig

Revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Vaksala

Org Nr 717600-2405

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Vaksala för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 .

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 18 mars 2024



Matilda Modig

Ordinarie revisor